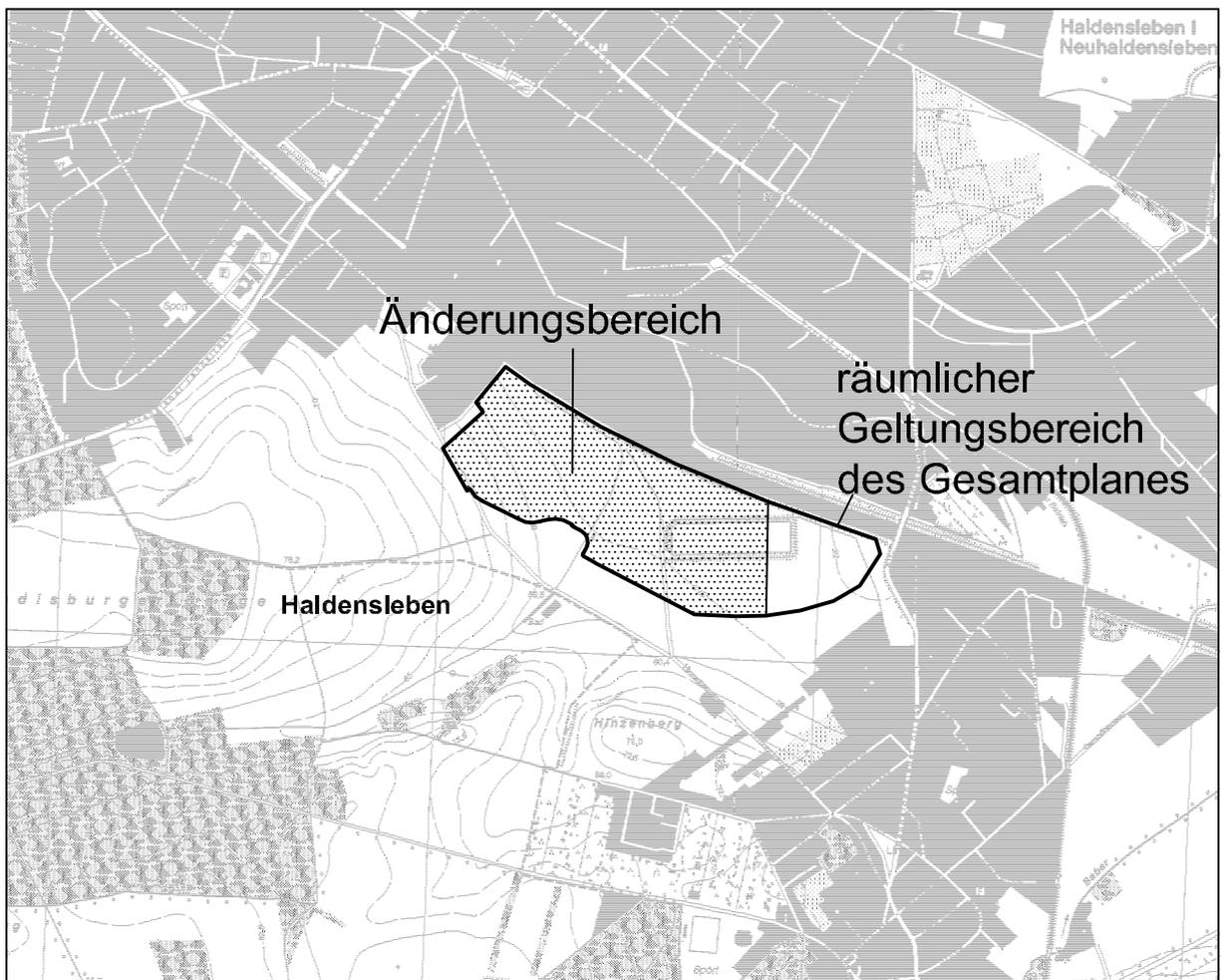


Bebauungsplan
"Sondergebiet - Südhafen", Stadt
Haldensleben,
1. Änderung

Beschluss Nr. 312 - (V.) /2013

Satzung Stand 10.06.2014

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10 © LVermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches	7
3.2.	Nutzungen im Bestand	7
3.3.	Schutzgebiete, geschützte Biotope	7
3.4.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.5.	Archäologische Bodendenkmale	8
4.	Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	9
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1.	Erschließung	12
6.1.1.	Verkehrerschließung	12
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
6.2.	Wirtschaftliche Belange	13
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	17
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan		18

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen 1. Änderung - Stadt Haldensleben

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 2007 / 2008 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.04.2008 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Bereits im Jahr 2010 wurde das erste Vorhaben im Plangebiet, die Errichtung eines Reserve- und Mandantenlagers der zur Otto-Gruppe gehörenden Hermes Fulfilment GmbH, begonnen, dass 2011 / 2012 erweitert wurde. Im letzten Jahr wurde der neue Südhafen zwischen dem Grundstück der Hermes Fulfilment GmbH und dem Mittellandkanal errichtet. Aus der konkreten Umsetzung der Planung ergeben sich Anpassungserfordernisse für den Bebauungsplan.

Dies umfasst zunächst die festgesetzten Erschließungsanlagen. Die Neuführung der Bundesstraße B 245 ist örtlich noch nicht vorhanden. Die Erschließung erfolgt daher derzeit noch über eine Zufahrt von der Hinzenbergstraße, die über eine neue Gewerbegebietserschließungsstraße unmittelbar an den Kreisverkehr Alvensleber Landstraße angeschlossen ist. Die im Bebauungsplan als Übergangslösung von der Hinzenbergstraße vorgesehene Anbindung wurde weiter westlich als im Bebauungsplan festgesetzt, hergestellt, da die Hermes Fulfilment GmbH die gesamte Fläche südlich des Sondergebietes Hafen für ihr Lager benötigt. Diese errichtete Zufahrt soll dauerhaft als zweite Zufahrt erhalten bleiben. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte Planstraße 2 wird ab dem Zufahrtstor zum Hafen nicht benötigt, da die Grundstücke westlich der Planstraße 1 nur an zwei Betriebe veräußert wurden. Die Planstraße 3 wurde verkürzt, da die Fläche im Osten des Plangebietes mit dem ehemaligen Abschlammbecken der Zuckerfabrik möglichst geschlossen an einen Betrieb veräußert werden soll. Weiterhin wurde im Rahmen der Planänderung für die Umschlagstelle des Südhafens am Mittellandkanal ein zusätzliches Grundstück westlich des Plangebietes mit in die Planung einbezogen, auf das das Plangebiet ausgedehnt werden soll. Die östlich des Sondergebietes Hafen festgesetzte kleinere Industriegebietsfläche soll ebenfalls in die Hafennutzung einbezogen werden.

Eine weitere Änderung ist für die Geschossigkeit erforderlich. Die Interessenten für Betriebsgrundstücke wollen in der Regel eingeschossig bauen. Dies ist zwar derzeit zulässig, da jedoch keine Geschossigkeit festgesetzt ist, werden beitragsrechtlich für die Anschlussbeiträge an die Schmutzwasserkanalisation bei einer festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 20 Metern sieben Vollgeschosse angerechnet. Die hierdurch entstehenden Abwasserbeiträge tragen erheblich zur Erhöhung der Grunderwerbskosten bei und vermindern die Chancen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Da die theoretisch zulässige Geschossigkeit von 7 Vollgeschossen nicht benötigt wird, ist ihre bauplanungsrechtliche Zulassung städtebaulich nicht erforderlich. Sie soll geändert werden.

Die vorstehenden Änderungen sind städtebaulich erforderlich. Sie dienen den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.8a und 8c BauGB. Die Planänderungen betreffen die Erschließungsanlagen und alle Baugebiete des Bebauungsplanes. Lediglich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Ostrand des Gebietes sind nicht betroffen.

2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen trat im Jahr 2008 in Kraft. In dieser Fassung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 verwiesen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von zusammenhängenden Industriegebiets- und Hafenflächen. Gegenstand der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht die Betriebe selbst, sondern die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Sondergebiet Hafen und die geringfügige Ausweitung der Bauflächen des Sondergebietes.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Ostrand des Gebietes, da die Änderung der Geschossigkeit alle Bauflächen umfasst. Weiterhin wurde eine Teilfläche westlich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen, die zusammenhängend mit dem Südhafen genutzt wird.

An das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet Südhafen II an. Der Bebauungsplan setzt die angrenzenden Bereiche als Gewerbegebiet fest. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- im Süden durch die vorgesehene Ortsumgehung der Bundesstraße B 245n gemäß den zur Planfeststellung vorbereiteten Unterlagen
- im Osten durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- im Westen von der Westgrenze des bereits hergestellten Hafengrundstücks, im Südwesten von der Südwestgrenze des Flurstücks 132 (Hinzenbergstraße)

- im Norden von Westen beginnend durch die Hinterkante der Spundwandabdeckung der planfestgestellten Umschlagstelle und des Liegeplatzes ab der Zuwegung zur Liegestelle nach Osten durch die südliche Begrenzung des Gewässerschonstreifens der planfestgestellten Neuführung des Schwarzlosegraben
(alle Flurstücksangaben Gemarkung Haldensleben, Flur 6)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Planfeststellungen befinden sich um Umfeld des Plangebietes:

- Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte, Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt: Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Mittellandkanals für den Abschnitt Haldensleben von MLK-km 295,140 bis 301,000 Planfeststellungsabschnitt IIIc, planfestgestellt mit Beschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte vom 17.09.1998 Az. A4-143.3/157
- Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte, Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt: Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Mittellandkanals für den Abschnitt Stadt Haldensleben-Ost von MLK-km 301,000 bis 303,620 Planfeststellungsabschnitt IVa, planfestgestellt mit Beschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte vom 04.01.2006 Az. P-143.3/143

Die vorstehenden Planfeststellungen wurden geändert durch:

Unwesentliche Planänderung der Liegestelle Haldensleben in MLK-km 300,740 bis 301,065 im Bereich des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Mittellandkanals MLK-km 295,140 bis 301,000 Abschnitt Sachsen-Anhalt IIIc und MLK-km 301,000 bis 303,620 Abschnitt Sachsen-Anhalt IVa, Haldensleben nach §76 Abs.2 Verwaltungsverfahrensgesetz auf Antrag des Wasserstraßen-Neubauamtes Helmstedt vom 09.07.2007 – 231.2/PI IIIc und IVa gemäß Vereinbarung zwischen dem Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt und der Stadt Haldensleben vom 12./18.06.2007.

- Desweiteren gilt die „Vereinbarung zum Ortseewiesengrabendüker zwischen der Wasserstraßenverwaltung und der Stadt Haldensleben vom 28.03.2001 / 29.10.2001

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

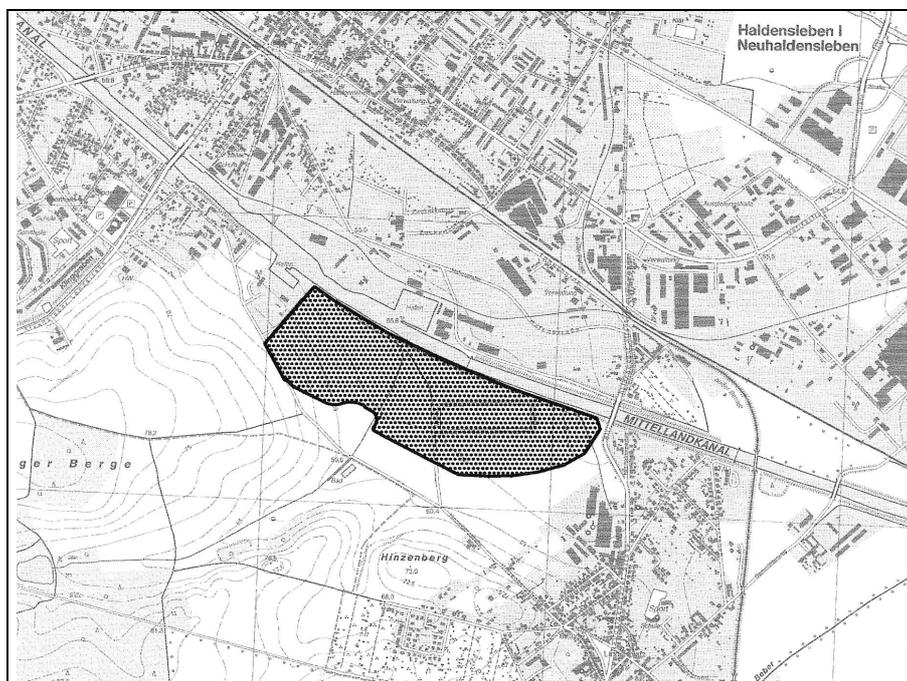
- im Norden der Mittellandkanal gemäß dem vorgesehenen Ausbau mit einer Umschlagstelle entlang des Sondergebietes und einer Liegestelle entlang des sonstigen Plangebietes sowie dem südlich des Mittellandkanals planfestgestellten Verlauf des Schwarzlosegrabens nach Osten zum Ortseegrabendüker, nördlich des Mittellandkanals der Stadthafen und Industriegebiete
- im Süden und Südosten der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorgesehene Verlauf der Bundesstraße B 245n einschließlich der geplanten Kreuzung an der Querung der Hinzenbergstraße, südlich des geplanten Straßenverlaufs Ackerflächen
- im Westen ein teilweise in die Planfeststellung des Ausbaus des Mittellandkanals einbezogenes Flurstück für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen (ehemals geplante Zufahrt zur Liegestelle) und westlich davon der Betriebshafen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Außenbezirk Haldensleben

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- im Abstand von ca. 400 Metern nordwestlich befinden sich mehrere Wohngebäude an der Hafenstraße im Mischgebiet (Bebauungsplan Mischgebiet Hafenstraße / Zollstraße)
- im Abstand von ca. 450 Metern westlich befinden sich Wohngebäude im Bereich Kronesruhe
- im Süden im Abstand von 250 Metern befindet sich Wohnbebauung im Gebiet Holzweg / Hinzenbergstraße
- im Osten im Abstand von ca. 380 Metern bestehen Wohngebäude im Mischgebiet in Althaldensleben an der Neuhaldensleber Straße
- im Westen ein Gebäude mit Betriebswohnungen des Außenbezirkes Haldensleben des Wasser- und Schifffahrtsamtes im Abstand von ca. 40 Metern

Die plangegebenen Auswirkungen der Planerweiterung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht.

Lage im Stadtgebiet



TK 100/2/2011
© LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen generalisiert dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verschiebt die Grenze zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Sonderbauflächen um ca. 80 Meter nach Osten. Hierdurch werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 1. Änderung geändert. Die betroffene Fläche wird als Sonderbaufläche Hafen dargestellt. Die Voraussetzungen für ein Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB werden somit geschaffen.

Die weiteren Änderungen betreffen nicht die im Flächennutzungsplan festgesetzten Grundzüge der Bodennutzung.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde ist das Planverfahren nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum

ist Haldensleben ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Börde.

Die gemäß den Zielen der Raumordnung zu berücksichtigenden Infrastrukturmaßnahmen des Ausbaus des Mittellandkanals und der Bundesstraße B 245n wurden bei der Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt und werden durch den Bebauungsplan beachtet. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auswirkungen auf Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 27,89 Hektar. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 4.342 m².

3.2. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen im Bestand sind im Bereich des rechtsverbindlichen Planes als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der Erweiterungsbereich befindet sich zwischen den Flächen der Wasser- und Schifffahrtsdirektion und dem festgesetzten Sondergebiet Hafen. Das Industriegebiet südlich des Erweiterungsbereiches und der Hafen sind bereits hergestellt. Die Fläche ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Haldensleben. Örtlich stellt sich die Fläche als nahezu vollständig versiegelte Hafenfläche dar.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Biotope, die dem besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen sind nicht vorhanden.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer leicht nach Norden geneigten Fläche auf den nördlichen Ausläufern der Hundisburger Berge bzw. der Ostteil des Plangebietes nördlich des Hinzenberges.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Bauflächen ist nur sehr gering geneigt und weist eine Höhenlage zwischen 57 und 58 müNN auf. Dies entspricht der im Rahmen der Planänderung zum Mittellandkanal festgesetzten Spundwandoberkante, die mit 57,8 müNN festgelegt wurde.

Der natürliche Untergrund wird durch glazifluviale und fluviale Sedimente gebildet und besteht überwiegend aus sandigkiesigen Sedimentschichten über Geschiebemergel. Diese Bodenarten weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit auf, sind jedoch in den oberflächennahen Schichten

des Geschiebemergels sehr frostempfindlich. Erhebliche Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens durch Untergrundschwächen sind nicht bekannt.

Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

Im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Beim Landkreis Börde liegen keine Informationen über eine Belastung der im Plangebiet vorhandenen Böden vor. Dies trifft auch auf den Bereich des ehemaligen Abschlammbeckens der Zuckerfabrik zu. Das Becken wird seit der Stilllegung der Zuckerfabrik nicht mehr betrieben. Aufgrund der vornehmlich organischen Stoffe, die hier verwendet werden, ist nach einem Zeitraum von über 20 Jahren keine erhebliche Belastung mehr zu erwarten.

Dennoch kann grundsätzlich das Auftreten lokal begrenzter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlich geregelte Vorgehensweise beim Auffinden von Bodenverunreinigungen wird verwiesen.

Das Plangebiet wurde durch den FD Ordnung Sicherheit des Landkreises Börde auf Kampfmittelverdachtsflächen geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher werden Bauherren sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen hiermit auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

3.5. Archäologische Bodendenkmale

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des sogenannten Altsiedellandes. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich mehrere archäologische Kulturdenkmäler sehr großer Wichtigkeit. (Siedlungen - Neolithikum bis Mittelalter; Bestattungen - Neolithikum, Bronzezeit, Römische Kaiserzeit; Tierbestattungen - Bronzezeit; Grabenwerk - Bronzezeit). Im Zuge der Erschließung und Bebauung wurden bei archäologischen Dokumentationen im Zeitraum März 2008 bis Oktober 2011 ein überwiegender Teil des Plangebietes untersucht und freigegeben. Auf den nicht untersuchten Flächen müssen vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Ausgrabungen erfolgen. Es wird hierfür eine Sondage der Bereiche empfohlen, wie sie für die bebauten Flächen bereits durchgeführt wurde.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Flurstück 184/1 und Teile des Flurstückes 1660 (Bezeichnung in der Kartengrundlage, inzwischen geändert in Flurstücke 1852 und 1854) und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Sondergebiet Hafen.
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf einer Teilfläche östlich angrenzend an das Sondergebiet von Industriegebiet in Sondergebiet Hafen.
3. Die Festsetzung des Sondergebietes Hafen als öffentliche Hafenanlage und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.
4. Der Entfall der Planstraße 2 im Abschnitt westlich der Torzufahrt zum Hafengelände und die Festsetzung als Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten ist sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen und der Entfall von Pflanzgeboten an der Straße.
5. Die Festsetzung der bereits hergestellten Zufahrt von der Hinzenbergstraße bis zum Sondergebiet Hafen an der Westgrenze des Plangebietes und der Entfall der temporär festgesetzten Zufahrt über die jetzige Baugebietsfläche.
6. Die Verkürzung der Planstraße 3 und der Entfall der Verbindung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als öffentliche Grünfläche sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen und der Entfall von Pflanzgeboten an der Straße.
7. Die Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit allgemein auf ein Vollgeschoss bei Zulassung von Ausnahmen.
8. Die Ergänzung von weiteren externen Kompensationsmaßnahmen.

Begründung:

zu 1.

Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Westen auf das Flurstück 184/1 und Teile des Flurstückes 1660 (neu Flurstücke 1852 und 1854) dient der wirtschaftlichen Ausnutzung der Umschlagstelle. Durch die Erweiterung ist das gleichzeitige Anlegen von drei Großmotorgüterschiffen an der Umschlagstelle möglich. Dies verbessert die Wirtschaftlichkeit der Umschlagstelle deutlich. Hierdurch kann die vorhandene Kapazität an Liegeplätzen der Umschlagstelle optimal genutzt werden. Die hinzukommende Flächengröße beträgt 4.342 m². Hierdurch kann die Umschlagkapazität des vorhandenen Sondergebietes (ca. 44.000 m²) um ein Drittel gesteigert werden. Die Fläche ist örtlich bereits hergestellt, da der angrenzende Bereich als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt wurde.

zu 2.

Um die für den Hafenbetrieb erforderlichen Lagerkapazitäten vorzuhalten, ist die Inanspruchnahme der bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen, die östlich unmittelbar an das Sondergebiet Hafen angrenzen, erforderlich. Die Flächen haben eine Größe von 6.775 m² und werden von bisher Industriegebiet in Sondergebiet Hafen geändert. Das Hafengelände schließt damit unmittelbar an den Zufahrtsweg zur Liegestelle und die bereits hergestellten Anpflanzgebote an.

zu 3.

Das bisher festgesetzte Sondergebiet Hafen war nicht eindeutig als private oder öffentliche Hafenanlage festgesetzt. Ziel der Stadt Haldensleben ist jedoch die Sicherung eines öffentlichen Hafens, der für die Verladung von Gütern des gesamten Gebietes und auch anderer Gewerbebetriebe offen steht. Weiterhin war die Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht ausreichend defi-

niert, da als Hauptanlage die Verladungs und Lagereinrichtungen gelten, aber für die Beschäftigten auch Sozial- und Sanitäreinrichtungen benötigt werden. Dies wurde ergänzt.

zu 4.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 vorgesehene Erschließung beinhaltete drei Planstraßen, die regelgerecht die Industrie- und Sondergebiete erschließen sollten. Konkrete Betriebsansiedlungen standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht fest.

Die Grundstücke westlich der Planstraße 1 konnten einheitlich an die Hermes Fulfilment GmbH und an den Hafenbetrieb vergeben werden, so dass hier nur zwei Betriebe vorhanden sind. Da die Betriebe unmittelbar an die Planstraße 1 anschließen bzw. nur 35 m vor der Einmündung der Planstraße 2 in die Planstraße 1 anschließen, ist die Planstraße 2 entbehrlich geworden. Sie dient nur vorübergehend der Erschließung. Ab dem vorgesehenen Hafentor westlich kann somit die Planstraße 2 dauerhaft entfallen. Für die Entwässerung der Grundstücke sind auf dem Straßenflurstück bereits Entwässerungskanäle hergestellt worden. Diese werden durch eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, gesichert. Hierfür ist eine Breite von 10 Metern ausreichend. Entlang der Planstraße 2 waren bisher Pflanzgebote in einer Breite von 5 Metern festgesetzt. Da die Flächen in der Fassung der Änderung in die Baugrundstücke einbezogen werden sollen, ist diese Festsetzung nicht mehr sinnvoll. Die Pflanzgebote entfallen daher. Die überbaubaren Flächen werden den Festsetzungen angepasst.

zu 5.

Da die Hermes Fulfilment GmbH das Gesamtgrundstück des Industriegebietes westlich der Planstraße 1 zur Errichtung einer ca. 340 Meter langen Halle erworben hat, wurde die von der Hinzenbergstraße vorgesehene Anbindung an die Westgrenze des Plangebietes verschoben. Ursprünglich war die Anbindung nur als Übergangslösung vorgesehen und sollte nach dem Anschluss an die Bundesstraße B 245n, nach deren Umsetzung aufgehoben werden. Da sich der Umsetzungszeitraum für die Bundesstraße B 245n weiter verschoben hat, wurde die Straße an der Westgrenze des Plangebietes als dauerhafte Lösung errichtet. Im Gegenzug entfällt die Planstraße 2 weitgehend. Diese Erschließungsänderung wird in den Bebauungsplan übernommen. Eine bedarfsgerechte Erschließung ist hierdurch gesichert.

zu 6.

Die städtebauliche Planung des Baugebietes Südhafen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ging zunächst davon aus, auch für kleinere Betriebe Standorte im Plangebiet vorzusehen. Daher wurde mit den Planstraßen 2 und 3 eine sich an der allgemeinen Nachfrage orientierende Erschließung vorgesehen. Inzwischen wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet Südhafen II aufgestellt, der überwiegend kleinere, gewerblich nutzbare Grundstücke beinhaltet, weshalb der Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen in den noch unbesiedelten Bereichen für Betriebe vorgehalten werden soll, die größere zusammenhängende Industriegebietsflächen benötigen. Hierfür ist die bisher vorgesehene Länge der Planstraße 3 nicht erforderlich. Die Straße in der bisherigen Planfassung zerschneidet zusammenhängend industriell nutzbare Flächen. Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Nachfrage im Südhafen bisher auf größere Industriegebietsgrundstücke bezog. Insofern soll die Verkürzung der Straße zur Verbesserung der Vermarktungschancen beitragen.

Vom Ende der Planstraße 3 zu den Maßnahmenflächen im Osten des Plangebietes war weiterhin die Verbindung durch eine Grünfläche vorgesehen, um die Niederschlagswasserableitung in diese Richtung führen zu können. Diese erfolgt gemäß der hergestellten Erschließungsanlagen über den Schwarzelosegraben zur Maßnahmenfläche. Da die Grünfläche zusammenhängende Industriegebietsflächen zerschneiden würde, wird auf sie verzichtet. Das östliche Plangebiet ist hierdurch großflächig zusammenhängend als Industriegebiet nutzbar.

Der Entfall der Erschließungsstraße beinhaltet auch den Verzicht auf die entlang der Straße festgesetzten Anpflanzgebote in einer Breite von 5 Metern. Diese würden ebenfalls die Industriegebietsflächen zerschneiden. Die überbaubaren Flächen werden den Festsetzungen angepasst.

zu 7.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der Aufstellung aus dem Jahr 2008 umfassen keine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse. Dies wurde vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Flexibilität festgesetzt, um die Gewerbebetriebe nicht einzuschränken, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine konkrete Nutzung bekannt war. Die Höhenbegrenzung erfolgte ausschließlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 20 Metern. Dieses Vorgehen hat sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als problembehaftet erwiesen. Aufgrund einer nicht festgesetzten Geschossigkeit wurden gemäß der aktuellen Abwasserbeitragssatzung des Abwasserverbandes Haldensleben "Untere Ohre" die Anschlussbeiträge berechnet, indem die festgesetzte Gebäudehöhe durch einen Faktor von 2,8 geteilt wurde. Dies bedeutet, dass bei einer Gebäudehöhe von maximal 20 Metern sieben Vollgeschosse angerechnet wurden. Dies führt zu unangemessen hohen Anschlussbeiträgen, da für die betrieblichen Zwecke in der Regel eingeschossige Gebäude vorgesehen und ausreichend sind. Weiterhin behindern die dadurch entstehenden hohen Abwasserbeiträge die Vermarktung des Gebietes und damit die Umsetzung des Bebauungsplanes. Eine Reduktion der zulässigen Geschossigkeit auf das erforderliche Maß von in der Regel einem Vollgeschoss ist somit erforderlich. Hierfür wurde eine Festsetzung gewählt, die allgemein nur eingeschossige Gebäude zulässt, wie dies der Nachfrage entspricht, jedoch auch ausnahmsweise mehrgeschossige Gebäude erlaubt, soweit sich diese unterordnen. Das Kriterium der Unterordnung orientiert sich dabei generalisierend an der Vollgeschossdefinition des § 87 BauOLSA. Diese legt fest, dass Geschosse nur dann als Vollgeschosse anzusehen sind, wenn sie über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Geschosse die nicht über 2/3 ihrer Fläche diese Höhe aufweisen nicht als Vollgeschosse zu zählen sind. Vorliegend wurde dies übertragen auf die Gesamtheit der Grundflächen aller Gebäude als Summe. Es kann zugelassen werden, dass bis zu 2/3 deren Grundfläche ausnahmsweise mehr als ein Geschoss aufweisen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass auf die Erteilung von Ausnahmen kein Anspruch besteht und deren Anwendung nicht zu einer Umgehung der grundsätzlichen Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss führen darf.

zu 8.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können ausweislich der Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Stadt Haldensleben macht daher von der Möglichkeit des §9 Abs.1a BauGB Gebrauch einen sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt ausschließlich textlich. Der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Waldflächen in der Colbitz-Letzlinger-Heide, auf dem Flurstück 19 der Flur 17 der Gemarkung Haldensleben. Hier soll eine bisher mit Reinbestand Nadelholz bestockte Teilfläche der Abteilung 4421a2 zu einem subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) entwickelt werden. Diese Maßnahme, die ausweislich der Berechnung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt mit einer erheblichen Aufwertung für den Naturhaushalt verbunden ist, wurde dem Eingriff in den Naturhaushalt durch die Änderung im Plangebiet zugeordnet. Sie ist zeitnah zum Eingriff umzusetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Haldensleben.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die geänderten Erschließungen ist bereits so hergestellt worden. Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen durch den teilweisen Entfall der Planstraßen 2 und 3 sowie die Neufestsetzung einer Erschließungsstraße an der Westgrenze des Plangebietes betroffen. Aufgrund des Zuschnittes der Baugrundstücke wird hierdurch eine ausreichende Erschließung gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz ist bereits hergestellt. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt mit 192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Falls der Grundschatz aus dem öffentlichen Netz nicht gesichert werden kann, ist eine Löschwasserentnahmestelle am Mittellandkanal vorzusehen. Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Trinkwasserhauptleitung der TWM GmbH entlang der Hinzenbergstraße.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Eine Trafostation ist bereits örtlich hergestellt. Die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen und die Einordnung weiterer Trafostationen sind in Abhängigkeit vom Energiebedarf gegebenenfalls erforderlich. Die Trafostationen werden im Rahmen der Erschließungsplanung integriert und nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Anlagen der Ver- und Entsorgung sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie bedürfen damit keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Die Gasversorgungsleitungen können bei Bedarf entlang der Erschließungsstraßen zum Anschluss der Betriebe hergestellt werden. Die äußere Erschließung ist durch die bestehende 3 bar Versorgungsleitung an der Hinzenbergstraße gewährleistet.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschlie-

ßungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben. Das Schmutzwasserentsorgungssystem und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wurden bereits teilweise hergestellt. In Abhängigkeit von der weiteren Bebauung werden die Entsorgungskanäle ergänzt.
- Träger der Niederschlagswasserabführung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes gibt es im Plangebiet keine Niederschlagswasserkanalisation. Das Niederschlagswasser wird in den Schwarzelosegraben bzw. von der Hafenfäche in den Mittellandkanal abgeführt. Inwieweit die Flächen der Industriegebiete Niederschlagswasser in die Kanäle einleiten können, ist im Einzelfall zu entscheiden.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Haldensleben wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Anpassung der Erschließungsanlagen an den Bedarf und die Festsetzung einer nachfragegerechten Geschossigkeit werden die betrieblichen Belange berücksichtigt.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch den Entfall bisher festgesetzter Anpflanzflächen verursacht.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) sind nicht betroffen. Die festgesetzten Emissionskontingente werden nicht geändert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Nicht eingriffsrelevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen - Anhalt sind die Punkte:

1. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Flurstück 184/1 und Teile des Flurstückes 1660 und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Sondergebiet Hafen.
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf einer Teilfläche östlich angrenzend an das Sondergebiet von Industriegebiet in Sondergebiet Hafen.
3. Die Festsetzung des Sondergebietes Hafen als öffentliche Hafenanlage und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.
5. Die Festsetzung der bereits hergestellten Zufahrt von der Hinzenbergstraße bis zum Sondergebiet Hafen an der Westgrenze des Plangebietes und der Entfall der temporär festgesetzten Zufahrt über die jetzige Baugebietsfläche.
7. Die Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit allgemein auf ein Vollgeschoss bei Zulassung von Ausnahmen.

Die Hafenanlage (1.) im Erweiterungsbereich ist örtlich bereits vorhanden. Eingriffe sind somit auf dieser Fläche nicht zu erwarten. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung (2.) von Industriegebiet in Sondergebiet Hafen erfolgt bei gleicher Grundflächenzahl. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist somit nicht zu erwarten. Die Widmung als öffentliche oder private Anlage (3.) hat keinen Einfluss auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft. Die in der Straßenverkehrsfläche (5.) hergestellte Zufahrt ist grundsätzlich auch in den Bauflächen zulässig und verursacht damit keinen beurteilungsrelevanten Eingriff. Ebenso hat die Festsetzung der Geschossigkeit (7.) keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Beurteilungsrelevant für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt ist der Entfall der Pflanzflächen entlang der entfallenden Planstraßen 2 und 3 (Punkte 4. und 6.) und der Entfall der Grünfläche östlich der Planstraße 3.

Die Bilanzierung des Ausgangszustandes wurde dem Umweltbericht der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes entnommen. Sie ist bisher nicht hergestellt und somit mit den Planwerten anzusetzen.

Planungsbestand im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
sonstiger Einzelbaum im Bereich PG2 (HEX) entlang der Planstraßen	5	53 Stück	265
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten im Bereich PG1 (HHB) entlang der Grünfläche	16	730 m ²	11.680
Solitärbaum im Bereich Verkehrsgrün (HEA)	13	26 Stück	338
mesophiles Grünland im Bereich PG2 und PG3 (GMA) und der öffentlichen Grünflächen	16	5926 m ²	94.816
Summe		6656 m ²	107.099

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich heranzuziehen:

Planungszustand geänderte Planung	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Sondergebiete und Industriegebiete überbaubare Flächen	0	6656 m ²	0

Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt von 107.099 Wertpunkten im Plangebiet. Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Waldumwandlung. Die Waldflächen, die sich im Besitz der Stadt Haldensleben befinden, werden durch das Betreuungsforstamt Flechtingen betreut. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierförster wurde der Stadt Haldensleben eine Kompensationsfläche mitgeteilt. Es handelt sich dabei um eine 1,1 ha große Teilfläche des Reviers Lübberitz, Abteilung 4421 a2 (Teilfläche der Gemarkung Haldensleben, Flur 17, Flurstück 19). Entsprechend der Forsteinrichtung von 2003 umfasst die genannte Abteilung eine Gesamtfläche von 3,6 ha. Der Oberbestand wird demnach durch die Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), die im Osten stamm- bis horstweise mit der Stieleiche (*Quercus robur*) gemischt ist, gebildet. Die Forsteinrichtung sieht für die gesamte Abteilung eine Zielstärkennutzung mittels Schirmschlag vor. Als Verjüngungsplanung ist im Süden - auf einer 1,8 ha großen Teilfläche - ein Voranbau mit Traubeneiche oder Stieleiche vorgesehen, so dass auf der Teilfläche aus dem durch *Pinus sylvestris* gebildeten Bestand der Zieltyp (BZT) Traubeneiche mit Winderlinde (*Tilia cordata*) und / oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) entwickelt. Hierdurch wird folgende Aufwertung erreicht:

Ausgangszustand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz <i>Pinus sylvestris</i>	10	11.000 m ²	110.000

Planzustand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichen- oder Eichen-Hainbuchenwald (WCA)	20	11.000 m ²	220.000

Die externe Maßnahme führt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Umfang von 110.000 Wertpunkten und ist somit in der Lage, den Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet zu kompensieren.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung in der Fassung der 1. Änderung</u>	
Gesamtfläche des Plangebietes	326.672 m ²	331.038 m ²
• Baugebiete	252.473 m ²	262.370 m ²
– Industriegebiete	219.634 m ²	213.778 m ²
– Sondergebiete Hafen öffentlich	32.839 m ²	48.592 m ²
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen PG1	14.435 m ²	13.705 m ²
Flächen für Anpflanzungen PG2	7.402 m ²	2.062 m ²
• Verkehrsflächen	15.712 m ²	10.767 m ²
– Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	13.233 m ²	8.288 m ²
– Straßenverkehrsfläche Hinzenbergstraße	1.140 m ²	1.140 m ²
– Straßenverkehrsfläche Zufahrt Liegestelle	1.339 m ²	1.339 m ²
• Grünflächen öffentlich	5.690 m ²	5.104 m ²
– Leitungskorridor Hinzenbergstraße	1.194 m ²	1.194 m ²
– Grünfläche Schwarzlosegraben	3.910 m ²	3.910 m ²
– Grünfläche Leitungskorridor Regenwasser	586 m ²	0 m ²
• Grünflächen nichtöffentlich	617 m ²	617 m ²
– Grünfläche an der Liegestelle	617 m ²	617 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und • zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
– Niederschlagswasserrückhaltung	52.180 m ²	52.180 m ²
planfestgestellt Mittellandkanal	33.456 m ²	33.456 m ²
Niederschlagswasserrückhaltung Ver- lagerung	18.724 m ²	18.724 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen 1. Änderung - Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	24
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	24
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	24
2.1.2. Schutzgut Boden	24
2.1.3. Schutzgut Wasser	25
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	25
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.7. Schutzgut Mensch	26
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	27
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	27
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. Ergänzende Angaben	30
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die sich aus der Planumsetzung ergebenden Abweichungen bezüglich der Abgrenzung der Baugebiete, der Erschließung und der Geschossigkeit

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Flurstück 184/1 und Teile des Flurstückes 1660 und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Sondergebiet Hafen.
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf einer Teilfläche östlich angrenzend an das Sondergebiet Hafen von Industriegebiet in Sondergebiet Hafen.
3. Die Festsetzung des Sondergebietes Hafen als öffentliche Hafenanlage und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.
4. Der Entfall der Planstraße 2 im Abschnitt westlich der Torzufahrt zum Hafengelände und die Festsetzung als Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten ist sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen und der Entfall von Pflanzgeboten an der Straße.
5. Die Festsetzung der bereits hergestellten Zufahrt von der Hinzenbergstraße bis zum Sondergebiet Hafen an der Westgrenze des Plangebietes und der Entfall der temporär festgesetzten Zufahrt über die jetzige Baugebietsfläche.
6. Die Verkürzung der Planstraße 3 und der Entfall der Verbindung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als öffentliche Grünfläche sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen und der Entfall von Pflanzgeboten an der Straße.
7. Die Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit allgemein auf ein Vollgeschoss bei Zulassung von Ausnahmen.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Nicht beurteilungsrelevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen - Anhalt sind die Punkte:

1. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Flurstück 184/1 und Teile des Flurstückes 1660 und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Sondergebiet Hafen. Diese Planung ist örtlich bereits umgesetzt und entspricht somit dem Bestand.
2. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf einer Teilfläche östlich angrenzend an das Sondergebiet von Industriegebiet in Sondergebiet Hafen. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Es ist somit kein höherer Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten als bisher.
3. Die Festsetzung des Sondergebietes Hafen als öffentliche Hafenanlage und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.

5. Die Festsetzung der bereits hergestellten Zufahrt von der Hinzenbergstraße bis zum Sondergebiet Hafen an der Westgrenze des Plangebietes und der Entfall der temporär festgesetzten Zufahrt über die jetzige Baugebietsfläche. Diese Zufahrt ist im Rahmen der derzeit wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Sie ist örtlich bereits hergestellt.
7. Die Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit allgemein auf ein Vollgeschoss bei Zulassung von Ausnahmen. Diese hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Beurteilungsrelevant für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt ist somit allein der Entfall der Pflanzflächen und der Pflanzung der Solitäräume entlang der entfallenden Abschnitte der Planstraßen 2 und 3 sowie der Entfall der Grünfläche zwischen der Planstraße 3 und der Maßnahmenfläche (Punkte 4. und 6.).

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

		<u>vor der Änderung</u>	<u>in der Fassung der 1. Änderung</u>
Gesamtfläche des Plangebietes		326.672 m ²	331.038 m ²
• Baugebiete		252.473 m ²	262.370 m ²
– Industriegebiete	219.634 m ²		213.778 m ²
– Sondergebiete Hafen öffentlich	32.839 m ²		48.592 m ²
darin enthalten			
Flächen für Anpflanzungen PG1	14.435 m ²		13.705 m ²
Flächen für Anpflanzungen PG2	7.402 m ²		2.062 m ²
• Verkehrsflächen		15.712 m ²	10.767 m ²
– Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	13.233 m ²		8.288 m ²
– Straßenverkehrsfläche Hinzenbergstraße	1.140 m ²		1.140 m ²
– Straßenverkehrsfläche Zufahrt Liegestelle	1.339 m ²		1.339 m ²
• Grünflächen öffentlich		5.690 m ²	5.104 m ²
– Leitungskorridor Hinzenbergstraße	1.194 m ²		1.194 m ²
– Grünfläche Schwarzlosegraben	3.910 m ²		3.910 m ²
– Grünfläche Leitungskorridor Regenwasser	586 m ²		0 m ²
• Grünflächen nichtöffentlich		617 m ²	617 m ²
– Grünfläche an der Liegestelle	617 m ²		617 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
– Niederschlagswasserrückhaltung		52.180 m ²	52.180 m ²
planfestgestellt Mittellandkanal	33.456 m ²		33.456 m ²
Niederschlagswasserrückhaltung Verlagerung	18.724 m ²		18.724 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
schalltechnisches Gutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hafensüd"
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr auf der Erschließungsstraße, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Durch die Industrie- und Hafennutzung besteht an vielen relevanten Immissionsorten eine erhebliche Vorbelastung. (vergleiche hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung der Aufstellung aus dem Jahr 2008)
Art der Berücksichtigung:
keine Betroffenheit des Schutzgutes durch die Änderung festzustellen, die festgesetzten Emissionskontingente werden nicht geändert, keine weiteren Erhebungen erforderlich
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut
Aussagen der planerischen Grundlagen:
 - Der Regionale Entwicklungsplan trifft für das Plangebiet selbst keine Festlegungen.
 - Der Landschaftsplan der Stadt Haldensleben weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet aus.
 - Als Maßnahme sieht der Landschaftsplan die Anlage einer Baumreihe entlang der das Plangebiet tangierenden Hinzenbergstraße vor.Art der Berücksichtigung:
Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt und im Erweiterungsbereich die Planung bereits vollständig umgesetzt ist. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Das Plangebiet weist keine Eignung für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie auf. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008), Altlastenkataster des Landkreises Börde
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen.
Art der Berücksichtigung:
Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die festgesetzten Pflanzgebote, die aufgrund der Änderung entfallen, waren auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen festgesetzt. Durch den Entfall erhöht sich nicht der zulässige Versiegelungsgrad. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht gegeben.
- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens
Aussagen der planerischen Grundlagen:
- Die Zielaussagen des Landschaftsplanes in Bezug auf das Schutzgut Wasser betreffen vornehmlich den Schwarzlosegraben, der von den Änderungen nicht betroffen ist.
Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Aussagen der planerischen Grundlagen:
 - im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Kaltluftsammlgebiet beschrieben
 - im Bereich des Schwarzlosegrabens befindet sich eine KaltluftleitbahnArt der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
 - im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnenArt der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die entfallenden Pflanzgebote betreffen nicht die im Landschaftsbild wirksamen Anpflanzungen der Außengrenzen des Gebietes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Aussagen der planerischen Grundlagen
Entlang Kronesruhe / Hinzenbergstraße verläuft ein Abschnitt des Radweges Elbe / Aller, der dann am Ostrand des Plangebietes weiter nach Süden in Richtung Hundisburg verläuft.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch ein repräsentatives Untersuchungsverfahren, wie bereits im wirksamen Bebauungsplan festgelegt.
Die Führung des Radweges Elbe / Aller wurde berücksichtigt. Die Nutzungsintensität ist derzeit noch gering. Im Endausbauzustand soll der entlang des Plangebietes verlaufende Ab-

schnitt des Straßenzuges Hinzenbergstraße / Kronesruhe nicht mehr als Haupterschließung dienen und kann damit vorrangig dem Radverkehr gewidmet werden.

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 300 Metern südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

(Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Sondergebiet Hafen-Süd, Stadt Haldensleben, Ihr Freiraumplaner 2008)

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Weichselkaltzeit. Gemäß dem Landschaftsplan Haldensleben (Westhus 2005) ist es dem Naturraum Ohreniederung zuzuordnen. Die Ohreniederung markiert dabei ein Urstromtal, welches durch abschmelzende Gletscherwässer in die rezente Landschaft eingetieft wurde und diese bis heute prägt. Südlich grenzt die Ohreniederung an einen Ausläufer des Flechtinger Höhenzuges und nördlich an die Letzlinger Heide.

Das Grundgebirge besteht im Plangebiet aus Grauwacken und Kulm. Die erdgeschichtlich darüber lagernden Formationen wurden im Verlauf der Entwicklung weitgehend abgetragen. Das Grundgebirge wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Sie bestehen im Bereich der Ohreniederung überwiegend aus Talsand, der von Schmelzwässern des Urstromtales abgelagert wurde und aus Diluvialsand, der während der Vorschübe des herannahenden Eises bzw. während der Rückzugs- und Abschmelzperioden abgelagert wurde. Die südlichen Hochflächen stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviale) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel das Ausgangsgestein der Bodenbildung. Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich entsprechend der Grundwasserverhältnisse die Leitbodenformen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt entwickelt. Auf grundwasserfernen, sickerwasserbestimmten Sandstandorten stehen am Südrand des Plangebietes Sand-Rosterden an und auf staunassen Lehmen und Tieflehmen im Norden des Plangebietes sind Salmtieflehm-Braunstaugley und Staugley anzutreffen.

Bewertung

Da kein Eingriff in die Bodenfunktion durch die Änderung erfolgt, ist keine Bewertung erforderlich.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich am Rand des Ohreales, am Standort liegt der erste Grundwasserleiter bei 55 bis 58 m NN, ca. 10 Meter unter der heutigen Geländeoberkante. Er hat eine Mächtigkeit von 0,3 bis 3 Meter und besteht aus Talsanden mit Schottern der Weichselzeit. Dieser Grundwasserleiter ist für die Trinkwassergewinnung nicht geeignet. Zum einen wegen seiner geringen Mächtigkeit und zum anderen wegen seiner anthropogenen stofflichen Belastung (Phosphate, Chloride, Sulfate) insbesondere aus der Landwirtschaft.

Der für die Trinkwassergewinnung genutzte Hauptgrundwasserleiter, der überwiegend aus dem oberen Grundwasserleiter gespeist wird, besteht aus Schmelzwassersanden der Elster- und Saalezeit. Er hat im zentralen Bereich der Colbitz-Letzlinger-Heide eine Mächtigkeit von bis zu 46 Metern. Den wasserführenden Schichten lagern bis zu 40 Meter dicke Geschiebemergelschichten auf.

Bewertung

Da kein Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die Änderung erfolgt, ist keine Bewertung erforderlich.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die beurteilungsrelevanten Biotoptypen, die Gegenstand der Änderung sind, umfassen:

- den Entfall einer festgesetzten Solitärbaumreihe im Straßenraum der Planstraßen 2 und 3
- den Entfall von festgesetzten Baumreihen randlich der Planstraßen 2 und 3
- den Entfall der unterhalb der festgesetzten Baumreihen vorgesehenen mesophilen Grünlandflächen in einer Breite von 5 Metern
- Entfall einer öffentlichen Grünflächen zwischen der Planstraße 3 und der Maßnahmenfläche sowie der randlich hierzu festgesetzten Gehölzhecken

Da die Biotoptypen örtlich noch nicht hergestellt sind, gehen sie mit den Planwerten in die Bewertung ein. Eine gesonderte Bestandsaufnahme ist hierzu nicht erforderlich. Der Erweiterungsbereich im Westen des Bebauungsplanes (Sondergebiet Hafen) ist vollständig versiegelt und somit ohne Bedeutung für den Naturhaushalt.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Landschaft der Umgebung des Plangebietes ist infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung als ausgeräumte offene Feldflur zu charakterisieren, kleinteilig gliedernde Elemente wie Feldgehölze sind nur fragmentarisch vorhanden und kommen vorrangig am Westrand des Gebietes vor. Zerschneidungseffekte gehen aufgrund der fehlenden Eingrünung von der Hinzenbergstraße aus, die das Gebiet tangiert.

Vielfältig gegliederte Offenland- und Gehölzstrukturen mit besonderer Eigenart befinden sich südlich des Plangebietes im Bereich der Hundisburger Berge im Landschaftsschutzgebiet.

Bewertung

Da kein Eingriff in das Landschaftsbild durch die Änderung erfolgt, ist keine Bewertung erforderlich.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Bewertung

Da kein Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft durch die Änderung erfolgt, ist keine Bewertung erforderlich.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es wird jedoch durch den Radweg Elbe / Aller entlang der Kronesruhe / Hinzenbergstraße tangiert. Eine besondere Eignung für die Naherholung haben die im Süden im Abstand von ca. 500 Meter befindlichen Hundisburger Berge. Von den Hundisburger Bergen aus bestehen Blickbeziehungen über das Plangebiet hinweg auf die Stadtsilhouette von Haldensleben.

Lärm: Die in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen) sind durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Hafenanlagen vorbelastet.

Bewertung

Da kein Eingriff in das Schutzgut Mensch durch die Änderung erfolgt, ist keine Bewertung erforderlich.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wies in einer umfangreichen Stellungnahme auf die hohe Bedeutung des Plangebietes in Bezug auf archäologische Belange hin und führt folgendes aus:

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Aus der Umgebung sind zahlreiche Bodendenkmale von regionaler und überregionaler Bedeutung bekannt. Hervorzuheben ist ein südlich des Vorhabensgebietes, in den Hundisburger Bergen gelegenes jungsteinzeitliches Großsteingrab (Denkmal Nr. 9), als Teil der einmaligen Megalithgräberlandschaft Haldensleben Hundisburg. Diese gehört zu den besterhaltenen ihrer Art überhaupt, denn die Waldungen und - während der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts - auch der Verlauf der innerdeutschen Grenze verhinderten eine weitgehende Zerstörung dieser bedeutenden Grabmonumente. In anderen Gegenden sind solche Ensembles unwiederbringlich verloren. Die Siedlungen, in denen die Erbauer dieser Anlagen vor 5500-5000 Jahren lebten, lagen nicht auf den Geländeerhebungen, welche die weithin sichtbaren Grabmonumente tragen, sondern im landwirtschaftlich nutzbaren Vorfeld dieser. Wichtig war immer auch ein Zugang zum Wasser. Vor dem Bau des Mittellandkanals war der bedeutendste Fluss die Ohre, die nördlich des Vorhabensgebietes verläuft. Das Vorhabensgebiet liegt genau zwischen den Grabmonumenten und dem Fluss. Steinzeitliche und andere prähistorische Siedlungsspuren sind daher in dieser bevorzugten topographischen Lage zwingend zu erwarten. Die steinzeitlichen Siedlungen sind, obwohl oberflächlich heute unsichtbar, kulturgeschichtlich ebenso wertvoll wie die Grabanlagen. Nur durch das Zusammenspiel der Kenntnisse über das Totenritual einerseits und das Wirtschaften und Leben in den zugehörigen Siedlungen andererseits kann ein umfassendes Bild der menschlichen Kultur und Geschichte gewonnen werden.

Entsprechend sind auch kürzlich im Vorfeld des Baues der Logistikhalle der Firma Hermes Fulfilment GmbH zahlreiche Kulturdenkmale dokumentiert worden. Die archäologischen Befunde sind überaus zahlreich und von hoher Qualität. Es handelt sich um Siedlungsspuren der Jung-

steinzeit und der Bronze-/Eisenzeit, Teile eines großen, hochrangigen Gräberfeldes der Bronze-/Eisenzeit, wie es bisher in dieser Gegend noch nicht nachgewiesen werden konnte, sowie eine frühmittelalterliche slawische Wüstung aus dem 9.-11. Jahrhundert. Eine erste Auswertung der Ergebnisse wird derzeit vorbereitet.

Eine Fundstelle von ebenso hoher Bedeutsamkeit bezüglich ihrer Qualität, Seltenheit und Integrität wurde kurz zuvor im Jahre 2008 bei einer vorgeschalteten archäologischen Dokumentation im Zuge des Ausbaus des Südhafens am Mittellandkanal untersucht. Herausragend unter den ca. 1200 aufgedeckten archäologischen Befunden waren Erstnachweise von Siedlungen und Gräbern aus drei verschiedenen Epochen. Die Schönfelder Kultur (ca. 2500-2100 v. Chr.) gehört zu den auffälligsten Kulturen der späten Jungsteinzeit Mitteleuropas überhaupt. Im Gegensatz zu den Bestattungsbräuchen in anderen Gebieten wurde im Bereich dieser Kultur die Brandbestattung geübt. Hinter einer solchen Andersartigkeit standen - im Gegensatz zu heute - völlig abweichende Glaubensvorstellungen, die sich auch im täglichen Leben äußerten. Neben einem besonders qualitätvollen Grab sind auch mehrere Siedlungsgruben entdeckt worden. Schon das Auftreten einer dieser Befundgattungen ist nicht häufig. Beide zusammen als Ausdruck eines vollständig erhaltenen Siedlungsraumes sind überaus selten.

Aus der späten Bronzezeit (ca. 1200-800 v. Chr.) wurden ebenfalls Gräber aufgedeckt. Hier wirft die Vielfalt im Umgang mit den Toten neue Fragen auf. Es treten Gräber auf, in denen der Leichenbrand in einer Urne beigesetzt wurde. Zum Teil stehen die Urnen in den verkohlten Resten der Scheiterhaufen. Andere Gräber in runder oder rechteckiger Form sind aus eiszeitlichen Geröllen gebaut. Die verbrannten menschlichen Überreste wurden in den kammerartigen Gräbern zusammen mit Beigaben verstreut. Auch in diesem Fall konnte die zugehörige Siedlung ausschnitthaft erfasst werden. Es deutet sich an, dass die bronzezeitlichen Menschen in rechteckigen Sechspostenhäusern gewohnt haben. Aus einem Ofen dieser Siedlung wurden noch etwa 70 Zentimeter lang erhaltene, verkohlte Holzkonstruktionen geborgen. Ein erster Überblick über das keramische Fundmaterial aus dem Siedlungsbereich deutet an, dass ein intensiver Kontakt zu Siedlern in Nord Württemberg bestanden haben muss. Derartige Kontakte waren bisher für dieses Gebiet nicht bekannt.

Die germanischen Siedler des 1. und 2. Jahrhunderts n. Chr. haben ebenfalls im heutigen Hafengebiet bestattet. Im untersuchten Ausschnitt lagen nicht weniger als siebzehn Brandbestattungen. Bärenkrallen in den Leichenbränden lassen den Schluss zu, dass die Toten in Bärenfelle eingewickelt verbrannt worden sind. Unter den Urnengräbern befand sich das Grab eines Angehörigen der damaligen Elite. Es enthielt Reste seiner Tracht, die seine herausgehobene Stellung auch äußerlich zu Lebzeiten unterstrichen hatten. Zu dieser Tracht gehörten silberne Gewandspangen, ein silberner Kettenverschluss und eine Vielzahl goldener Spirälchen. Die Ansiedlung, in der dieser Angehörige der Oberschicht und die anderen bestatteten Menschen gewohnt haben, birgt äußerst wichtige Informationen zu ihrem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld. Sie ist in der Nähe, im Bereich der Vorhabenflächen, zu lokalisieren.

Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in bisher nicht bebauten Flächen des Gebietes weitere bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich der geplanten Bauflächen hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust der bisher festgesetzten Anpflanzflächen an den Planstraßen 2 und 3
- Entfall der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen der Planstraße 3 und der Maßnahmenfläche

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen. Dennoch ist der Eingriff erheblich, da die Planungsziele bezüglich der Gliederung des Baugebietes durch Grünstreifen nicht umgesetzt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut sind im Plangebiet nicht ausgleichbar, da im Hafenbereich alle zur Verfügung stehenden Flächen als Lagerflächen benötigt werden und zusammenhängende Industriegebietsflächen geschaffen werden sollen. Der Eingriff wird extern durch Waldumwandlung kompensiert.

- Fauna

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Boden

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wasser

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Klima/Luft

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Landschaftsbild

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Mensch

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Hochrangigkeit erwarteter Funde wird den Baumaßnahmen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet. Die Kulturdenkmäler können durch Sekundärerhaltung

(Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind weiterhin die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Teilfläche von 11.000 m² der Forstabteilung 4421a2 (Gemarkung Haldensleben, Flur 17 Flurstück 19) festgesetzt. Auf der Teilfläche ist der bestehende Reinbestand Nadelholz (Altholz) im Umfang von 11.000 m² zu einem subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB wird die vorstehende Maßnahme dem Eingriff in den Naturhaushalt durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es erfolgt eine externe Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, die im Zusammenhang mit der Schaffung des Standortes Hafen-Süd entstehenden gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht zu ordnen. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Herstellung und des Zustandes der externen Kompensationsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bedarfsgerechte Neuordnung des wirksamen Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen in Haldensleben.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch den Entfall von bisher im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebieten entlang der entfallenden Planstraßen 2 und 3 sowie einer Grünfläche östlich der Planstraße 3 verursacht. Die Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert. Wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verursacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Haldensleben, Juni 2014